TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinallo Giorgia, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Rinallo Giorgia, con studio in Via Panoramica, 21 A - 60123 - Ancona (AN), email giorgia.rinallo@gmail.com, PEC giorgia.rinallo@archiworldpec.it, Tel. 334 89 63 176, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA OPPIA 7, piano 3

DESCRIZIONE

L'appartamento si colloca in un edificio in linea di quattro piani fuori terra e la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su 4 lati al piano terzo: a nord e a ovest si affaccia su corte privata; a sud si affaccia su via Oppia. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 41, mappale 410 e subalterno 34.
L'immobile ha un accesso dal vano scala condominiale, si sviluppa su due piani ed internamente è distribuito come segue. Al piano terzo una cucina non abitabile, un bagno finestrato, un soggiorno, due camere.
Al piano superiore si trova una soffitta con accesso ad un terrazzo privato.
Completa la proprietà un ripostiglio situato al piano terra.
Situato in una zona centrale di Osimo, dista 240 m dal Municipio di Osimo.
L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Scarsa disponibilità di parcheggi.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ANCONA
Comune: OSIMO
Fascia/zona:Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA OPPIA 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: bene personale

CONFINI

L'immobile è esposto su 4 lati al piano terzo: a Nord e a Ovest si affaccia su corte privata; a sud si affaccia su via Oppia. A est e a Ovest confina con un'altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	89,95 mq	1	89,95 mq	3,11 m	3
Soffitta	21,87 mq	35,46 mq	0,33	11,70 mq	1,70 m	4
Terrazza	13,70 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	4
Rispostiglio	2,75 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**106,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/06/2004** al **04/11/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 410, Sub. 34 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano 3-4
Dal **04/11/2004** al **27/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 410, Sub. 34 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 34.861,00 Piano 3-4
Dal **27/11/2006** al **09/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 410, Sub. 34 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 3-4
Dal **09/11/2015** al **06/12/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 410, Sub. 34 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 348,61 Piano 3-4
Dal **06/12/2023** al **08/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 410, Sub. 34, Zc. U Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 VANI Superficie catastale 129 mq Rendita € 464,81 Piano 3-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	410	34	U	A3	4	6 VANI	129 mq	464,81 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che stando alla planimetria catastale richiesta in data 16/06/2023 non sussisteva corrispondenza catastale. Infatti non era presente in planimetria il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno. Pertanto la scrivente, con incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, in data 22/02/2024 inoltra la pratica DOCFA n.ro AN0022550 per la variazione catastale, come da documentazione in allegato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono. L'abitazione è vissuta e non presenta particolari segni di ammaloramento.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si colloca in un edificio in linea, pertanto in comune con le altre unità immobiliari sono la struttura portante, le facciate, le coperture, il vano scala e il portone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è situata al piano terzo di un edificio in linea ed esposta su 4 lati: a nord e a ovest si affaccia su corte privata; a sud si affaccia su via Oppia, a ovest e a est confina con altre unità immobiliari. L'altezza interna utile è di 3,10 m al piano 3° e 1,70 al piano 4°, ovvero soffitta.
La struttura verticale è in muratura portante, i solai hanno una struttura portante in legno, così come la copertura a due falde e manto in coppi in laterizio.
Le pareti esterne hanno una finitura ad intonaco, come anche internamente. La muratura è in buono stato.
La pavimentazione interna è in parquet, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, mentre gli infissi interno sono in legno tamburato.
Nella zona giorno, in una camera e in soffitta la struttura in legno del tetto è a vista e in buone condizioni.
La scala che porta alla soffitta è interna all'abitazione e realizzata in ferro e legno. L'impianto elettrico idrico e termico sono sottotraccia e funzionanti.
Completano la proprietà la soffitta con accesso diretto e il terrazzo accessibile dalla soffitta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

- Scadenza contratto: 01/02/2052

Canoni di locazione

Canone mensile: € 180,00

In merito alla richiesta di valutazione della CONGRUITÀ del canone di locazione, si riporta quanto segue.
Per la determinazione del canone di locazione si esamina innanzitutto il contenuto del contratto di locazione, il quale evidenzia che sono concessi in locazione un vano al piano terzo e la soffitta al piano quarto. Per l'individuazione del vano il contratto rimanda alla zona evidenziata in giallo nella planimetria ad esso allegata. Dalla copia in atti detta evidenziazione non è rilevabile. Pertanto si procede alla quantificazione dei metri quadri effettivamente locati considerando il vano al piano terzo con metratura maggiore e pari a 18 mq. La soffitta ha una superficie pari a 25,83 mq alla quale si applica un coefficiente pari a 0,33. Pertanto la superfice convenzionale della soffitta è pari a 8,52 mq. La superficie totale ceduta in locazione è pari a 26,52 mq lordi.
Per la determinazione del costo di locazione al metro quadro si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari reperibile nel sito di Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione). Si interroga come segue:
Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: ANCONA
Comune: OSIMO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Per abitazioni civili in stato conservativo NORMALE si ha un valore di locazione minimo pari a 4,3 €/mq ed uno massimo pari a 6,1 €/mq. Pertanto si calcola il valore intermedio pari a 5,2 €/mq. Si precisa che questi valori di locazione sono stati riconfermati anche nelle quotazioni per il 2023, come da allegati.

In conclusione si desume quanto segue:
Superficie commerciale x valore di locazione = canone di locazione,
ovvero
26,52 mq x 5,2 €/mq = 137,90 € (centotrentasette euro e novanta centesimi)

Pertanto il canone di locazione risulta congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/12/2002** al **27/07/2006**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		G. BELLASPIGA	27/12/2002	157594	14601

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			17/12/2002		17201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2006** al **06/12/2023**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SCOCCIANTI ANDREA	27/07/2006	15656	5689
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		OSIMO	03/08/2006	20607	12142
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 03/08/2006
  Reg. gen. 20608 - Reg. part. 5012
  Importo: € 280.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: A. SCOCCIANTI
  Data: 27/07/2006
  N° repertorio: 15657
  N° raccolta: 5690

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 02/07/2009
  Reg. gen. 14516 - Reg. part. 3465
  Importo: € 1.278.681,56
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 21/07/2022
  Reg. gen. 18737 - Reg. part. 12307
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
  Iscritto a ANCONA il 09/04/2008
  Reg. gen. 9042 - Reg. part. 1645

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto, ai sensi del PRG vigente si colloca in Zona Storica di tipo A1.
Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

L'unità immobiliare appartiene all'isolato 8, identificato dal P.P. come unità edilizia con prevalente vocazione commerciale direzionale, art. 8.2.
In essi sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:
1. abitazioni e loro servizi (con esclusione dei piani terra degli edifici giacenti lungo le vie e piazze principali quali ad es. C.so Mazzini, C.so Matteotti, via Giulia, via Cinque Torri, via Fonte Magna, via Costa del Borgo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

Piazza Boccolino, Piazza Dante, ecc.)
2. artigianato e suoi servizi
3. uffici pubblici e loro servizi
4. commercio e suoi servizi
5. uffici privati e loro servizi

Nell'immobile così identificato ai sensi dell'art. 13, sono possibili i seguenti tipi di intervento.
Art. 17- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione delle strutture interne dell'edificio rimanendo invariate la sagoma, la volumetria e l'area di sedime. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento della normativa antisismica.
Le parti strutturali eventualmente demolite, dovranno essere ricostruite con tecniche e materiali tradizionali (v. Abaco); in particolare dovranno essere escluse opere in cemento armato o altri elementi di tipo prefabbricato, ad eccezione di edifici che, già dalla loro origine presentino tale caratteristiche costruttive;
In particolare, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono introdurre qualsiasi modificazione alla situazione esistente purché:
1. vengano conservati e valorizzati gli elementi di valore storicoartistico, linguistico architettonico e tipologico che risultino dalle analisi e dai rilievi richiesti per l'intervento;
2. il volume edilizio esistente non venga alterato salvo che per l'eliminazione di parti non recuperabili (abbaini, corpi aggiunti per la creazione di servizi igienici i depositi, ecc.) o superfetazioni in genere anche se amministrativamente regolarizzate;
3. le strutture portanti verticali principali, che costituiscono il carattere tipologico dell'edificio, non vengano demolite, ad eccezione di eventuali rifacimenti (nella stessa posizione) resi necessari ai fini della sicurezza statica.
Le modifiche apportate dovranno inoltre essere in armonia con i caratteri ambientali e paesistici in cui si inseriscono.
Art. 16.3- Risanamento conservativo
Negli edifici in cui sono previsti interventi di risanamento conservativo, non possono essere modificati: la posizione dei muri portanti e delle scale, le quote dei pavimenti, gli elementi di valore storico-artistico
che risultino dalle analisi e dai rilievi prescritti per l'intervento (quali pavimenti, plafoni, decorazioni, affreschi, infissi, elementi decorativi di facciata, ecc.).
Le opere eventualmente occorrenti per una adeguata rispondenza alle funzioni previste dal Piano (quali ad esempio: impianti igienico sanitari, di riscaldamento, o condizionamento, elettrici, telefonici, infissi, pareti divisorie, comunicazioni verticali) sono ammessi se rispettano le condizioni sopra indicate.
Le facciate in cui sono ammesse opere di risanamento conservativo, sono soggette alle medesime prescrizioni e pertanto, in generale, sono da conservare. L'Amministrazione Comunale può subordinare l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo di una facciata all'approvazione di un progetto unitario che comprenda anche le facciate degli edifici adiacenti, costituente "progetto guida" che regoli gli eventuali
interventi successivi. Qualora i privati non si adeguino alla richiesta dell'Amministrazione Comunale,
quest'ultima può predisporre un progetto di recupero che, adottato dal Consiglio Comunale, diviene progetto edilizio esecutivo del Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è autorizzato con la Concessione Edilizia n.ro 400 del 07/11/2002 e con Permesso di Costruire in Variante n.ro 241 del 03/11/2004.
Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 27/07/2006, rep. 15656, racc. 5689, si cita il certificato di Agibilità n.ro 2004/119 del 23/12/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti nella planimetria, consegnata in variante con P.d.C. n.ro 241 del 03/11/2004, è assente il tramezzo che nello stato di fatto divide la cucina dal soggiorno. Tale difformità è sanabile consegnando una pratica edilizia di tipo SCIA e pagando la sanzione di € 516,00, diritti di segreteria di € 100,00 e un compenso al técnico incaricato di circa € 1.000,00.

Per quanto riguarda gli impianti, si evidenzia l'assenza delle dichiarazioni di conformità. Dette dichiarazioni possono essere sostituite da dichiarazione di rispondenza redatta da un tecnico abilitato. Ogni dichiarazione (impianto termico, elettrico e idrico) hanno un costo stimato pari a € 600,00 cadauna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 08/03/2024 non erano disponibili informazioni circa vincoli o oneri condominiali in quanto è stato recentemente cambiato amministratore. L'amministratore uscente non ha prodotto i bilanci relativi all'anno 2023, di contro il nuovo amministratore si trova ancora in fase di passaggio delle consegne. Non appena i dati richiesti al nuovo amministratore saranno disponibili verrà integrata la presente perizia.

In data 02/05/2024 la scrivente riceve la documentazione aggiornata relativa agli oneri condominiali. Relativamente alla gestione ordinaria del 2023, l'esecutata non presenta debiti nei confronti del condominio, ma piuttosto un credito. Per quanto riguarda il bilancio preventivo 2024 la quota relativa all'appartamento in oggetto è pari a € 1.240,61. All'appartamento sono assegnati 110,21 millesimi di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

Si evidenzia che i bilanci di cui sopra sono in fase di approvazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA OPPIA 7, piano 3
  L'appartamento si colloca in un edificio in linea di quattro piani fuori terra e la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su 4 lati al piano terzo: a nord e a ovest si affaccia su corte privata; a sud si affaccia su via Oppia. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 41, mappale 410 e subalterno 34. L'immobile ha un accesso dal vano scala condominiale, si sviluppa su due piani ed internamente è distribuito come segue. Al piano terzo una cucina non abitabile, un bagno finestrato, un soggiorno, due camere. Al piano superiore si trova una soffitta con accesso ad un terrazzo privato. Completa la proprietà un ripostiglio situato al piano terra. Situato in una zona centrale di Osimo, dista 240 m dal Municipio di Osimo. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Scarsa disponibilità di parcheggi. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: ANCONA Comune: OSIMO Fascia/zona:Centrale/CENTRO STORICO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 410, Sub. 34, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 130.401,25
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747

Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - VIA OPPIA 7, piano 3	106,45 mq	1.225,00 €/mq	€ 130.401,25	100,00%	€ 130.401,25
				Valore di stima:	€ 130.401,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinallo Giorgia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Google maps - Individuazione dei beni e PRG
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - n.ro 2004/119 del 23/12/2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RINALLO GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b575de7587fb96dba1326b6ee9ab747